

P.A.I.F.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN,
INVERSIONES Y FINANCIACIÓN



INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA
RIOJA, S. A.

I. MEMORIA RESUMEN EXPLICATIVA, ANTECEDENTES, ÁREAS Y DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD PÚBLICA INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA RIOJA, S. A.

A) ANTECEDENTES HISTÓRICOS:

El Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A., se constituyó como Sociedad Anónima mediante escritura pública el 27 de Diciembre de 1.990 en Logroño. Su domicilio social se encuentra desde julio de 2004 en C/ General Urrutia 10 – 12, bajo.

El Capital Social desembolsado actualmente es de cinco millones quinientos setenta y cuatro mil trescientos sesenta y siete euros con setenta y cinco céntimos de euro (5.574.367,75 €), dividido en 9.275 acciones de 601,01 € de valor nominal cada una, siendo sus socios el Gobierno de La Rioja y el Ayuntamiento de Logroño, titulares de 8.875 y 400 acciones respectivamente, lo que supone una proporción aproximada del 95,69 % y 4,31 % sobre el total.

Su Objeto Social ha experimentado sucesivas ampliaciones y su naturaleza jurídica ha sido adaptada a la legislación vigente, resultando modificados sus Estatutos Sociales fundacionales. En escritura pública de 2 de noviembre de 2010, inscrita en el Registro Mercantil de La Rioja el 19 de noviembre de 2010, se contiene la redacción hoy vigente de los correspondientes artículos 1 y 2 de los Estatutos Sociales de la Entidad. **El artículo segundo reza:**

“Objeto. Constituye el objeto de la Sociedad:

La rehabilitación y promoción de viviendas y cuantas actividades complementarias, accesorias y auxiliares sean precisas a tal fin en todo el territorio de La Rioja tales como:

La adquisición de suelo por cualesquiera de los procedimientos legalmente establecidos con objeto de constituir reservas o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como la gestión del mismo.

La redacción y gestión del planeamiento preciso para la ejecución de los programas de actuación que tenga encomendados.

La adquisición y enajenación de viviendas en proyecto, ejecución o terminadas y la

adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos precisos para la construcción y rehabilitación de viviendas en La Rioja, de acuerdo con sus planes de actuación, así como la administración, conservación y enajenación de las viviendas adquiridas, construidas o rehabilitadas.

La gestión de la administración de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja en los términos expresados en los Convenios que suscriban con Entes públicos o privados.

La gestión de la administración de vivienda de protección oficial.

Cualquier otra actividad relacionada con las anteriores que fuera necesaria, consecuencia o desarrollo de las mismas y, en particular, la participación en otras empresas nacionales o extranjeras que tengan por objeto programas de construcción de viviendas de protección oficial, o en su caso, de signo equivalente, así como suscribir contratos de asistencia técnica y servicios con Entes públicos o sociedades privadas.

La realización de las actividades materiales de carácter social que a continuación se enumeran, bien por cuenta propia o a través de terceros:

Construcción, rehabilitación, adquisición y enajenación de bienes inmuebles así como su explotación en arrendamiento.

Promoción y gestión de la construcción de equipamientos públicos.

La urbanización de terrenos, cuando resulte necesario para la ejecución de las actividades enumeradas precedentemente.

La constitución de derechos de superficie sobre las parcelas resultantes en los términos más convenientes para asegurar los resultados de las actividades descritas.

La gestión y desarrollo de los programas públicos de interés social determinados por la Consejería a la que está adscrita que contribuyan, faciliten o favorezcan la consecución de los objetivos previstos por ésta para satisfacer el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada de los sectores sociales más necesitados de protección, así como la formalización de convenios para la ejecución de dichos programas.

El proyecto, construcción y conservación de las infraestructuras de carreteras de titularidad autonómica, así como la colaboración en la gestión de las expropiaciones en los términos encomendados.

Las actividades integradas en el objeto social en materia de carreteras se desarrollarán por la sociedad en el marco de la encomienda que la Consejería

competente en materia de carreteras le haga en los correspondientes convenios de acuerdo con la legalidad vigente.”

Asimismo el **artículo primero** de dichos Estatutos Sociales dispone expresamente:

“Naturaleza y régimen jurídico:

La sociedad mercantil “Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A.” es una Sociedad Anónima. La Sociedad, sin perjuicio de su dependencia de la Consejería con competencia en materia de vivienda y de carreteras, tendrá personalidad jurídica propia, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento de sus fines, patrimonio propio y administración autónoma y se regirá por lo establecido en estos estatutos y en lo que no estuviere previsto, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital y demás disposiciones aplicables.

Será igualmente de aplicación a la actividad del “Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A.” la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial integrada por el Real Decreto- Ley 31/1978 de 31 de octubre, Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre, Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja y demás disposiciones dictadas o que se dicten en su desarrollo, la Ley 2/1991, de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja y demás normativa vigente en materia de carreteras de titularidad autonómica.

La sociedad mercantil “Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A.” tiene la consideración de medio propio y servicio técnico de la Consejería con competencia en materia de Vivienda estando obligada a realizar los trabajos que esta le encomiende en las siguientes materias:

Gestión de los programas y ayudas regulados en la normativa estatal y autonómica en materia de vivienda.

Colaboración en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, adjudicaciones e inspección en materia de vivienda protegida.

Contratación y mantenimiento de las ventanillas únicas de vivienda destinadas a informar y apoyar la gestión de los Planes estatales y autonómicos de vivienda.

Gestión del registro de solicitantes de vivienda protegida.

Contratación de proyectos y de obras de construcción y conservación de infraestructuras de carreteras de titularidad autonómica, incluyendo la colaboración en la gestión de las expropiaciones en los términos encomendados.

Así como, en las materias que constituyan su objeto social.

Las relaciones entre el Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A. con la Consejería con competencia en materia de vivienda y de carreteras, de la que es medio propio y servicio técnico tiene naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encomiendas de gestión de las previstas en los artículos 4.1 n) y 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.”

En abril de 2006 se firmó la primera encomienda de gestión al respecto, integrándose sucesivamente en función de las necesidades de gestión hasta que con fecha de 22 de junio de 2010 se formalizó el Acuerdo entre la Consejería de Vivienda y Obras Públicas y el Instituto de la Vivienda de la Rioja S. A. por el que se encomendaba al Instituto la gestión de los expedientes de ayudas a inquilinos, a titulares de la hipoteca joven del Gobierno de La Rioja y a los arrendadores de contratos suscritos al amparo de la bolsa de vivienda en alquiler, del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y del Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008, las ayudas a inquilinos, la ayuda social de alquiler, la ayuda a los promotores para el arrendamiento de las viviendas libres. alquiler-empresas, del Plan de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja 2009-2012 y del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como la gestión de la renta básica de emancipación y la contratación y mantenimiento de las ventanillas únicas de vivienda.

El 7 de abril de 2011 se formalizaba el Acuerdo de encomienda de gestión de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas al Instituto de la Vivienda de La Rioja, S. A. para la ejecución de infraestructuras de carreteras, concretamente para la ejecución de las obras contenidas en el proyecto de obras denominado “Desdoblamiento de calzada en las carreteras LR-134 y LR-123. Tramo: Arnedo-Calahorra”, con un presupuesto de 39.567.980,75 €; así como la colaboración en la gestión de expropiaciones, cuya cuantía asciende a 4.485.158,16 €, en los términos establecidos en las siguientes cláusulas (...). ”

Por Adenda de 28 de marzo de 2012 se excluye la gestión de la renta básica de emancipación de la Encomienda de Gestión vigente de 2010.

Por Adenda de 28 de noviembre de 2012 se excluyen las ayudas autonómicas a inquilinos de los planes anteriores y la ayuda social al alquiler.

Conforme a Acuerdo del Consejo de Administración de IRVI, S. A. de 26 de junio de 2013 se firmó la Encomienda de gestión propia del Fondo Social de Vivienda en el territorio de la CAR y el Convenio de Colaboración para la gestión de la ayuda autonómica de arrendamientos especiales, ambas en vigor.

B) DESCRIPCIÓN DE ÁREAS COMPETENCIALES:

B.1.- Transformación del suelo y promoción de vivienda protegida:

Desde la constitución de Irvi, S. A. el veintisiete de diciembre de 1990 hasta la fecha han sido entregadas a adquirentes 77 promociones de viviendas de protección pública que contemplan un total de 2.544 viviendas de las que 1.526 (un 59'98 %) radican en Logroño y las 1018 restantes (un 40'02 %) en otros municipios riojanos. Asimismo, hemos promovido las siguientes urbanizaciones:

- Santurde y Tricio para un total de 70 parcelas, recibidas en 2001 y 2003 respectivamente.

- Unidad de Ejecución nº1 del Sector Valdegastea de Logroño, recibida en 2008, con capacidad para 2.323 viviendas de las que 1.196 son protegidas. El aprovechamiento del Instituto en este sector se materializó en seis promociones de vivienda protegida por un total de 448 viviendas con sus anejos vinculados y locales libres, que fueron entregadas a sus adquirentes en 2007 y 2008.

- Unidad de Ejecución nº 22 de Alfaro, recibida en 2012, que alberga, parcelas dotacionales, viales, infraestructura pública y cuatro parcelas residenciales, con capacidad para doce, cuatro, diez y cuarenta viviendas respectivamente, por un total de 66 viviendas protegidas a promover sucesivamente por el Instituto en función de las necesidades reales de vivienda protegida de esa Ciudad. En la primera de las parcelas promovidas se halla el local a la Asociación de Alzheimer de ese municipio, cuyo uso fue cedido gratuitamente a ADA en 2014.

B.2.- Constitución de derechos de superficie y promoción de actividades sociales:

B.2.1. Residencia de la Tercera Edad y Centro de día ubicada en el término de Peñaescalera de Nájera, para cien plazas de residentes y treinta plazas más para centro de día, a cargo del Instituto como titular de un derecho real de superficie, puesta definitivamente en uso en marzo de 2008 y habiendo supuesto una inversión para el Instituto de 7'6 M €, cuyo reintegro se difiere a lo largo de la vida del derecho real, en pagos trimestrales, hasta septiembre de 2018.

B.2.2. Local adaptado a centro de día en Alfaro, ubicado en la PB del edificio sito en C/ Felipe IV, nº 1, dentro de la 1ª fase ya construida de la UE 22 promovida por IRVI, con capacidad para 30 plazas, con uso cedido gratuitamente en marzo de 2014 a la Asociación para la demencia de alzheimer (ADA Alfaro), conforme a Convenio de Colaboración firmado en diciembre de 2010.

B.3.- Gestión y desarrollo de programas públicos de interés social determinados por la Consejería a la que el Instituto está adscrito, (Decreto 29/2015, de 21 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento y Política Territorial y sus funciones en desarrollo de la Ley 3/2003, de 3 de marzo de Organización del Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja (BOR de 22 de julio de 2015):

B.3.1. El Instituto tiene encomendada la gestión del programa de **Ventanilla Única de Vivienda** que desde el uno de octubre de 2011 se atiende por personal del Instituto.

B.3.2. Nacido en 2003, el vigente Programa de **Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja** 2015/2019, aprobado el 29 de junio de 2015, comienza su tercera anualidad

con la adhesión firmada por IBERCAJA Banco S. A. y la renovación de BANKOA, S. A., el 12 de julio de 2017. Se mantiene la total ausencia de comisiones, tanto de apertura, estudio, novación, como por cambio de garantías o por desistimiento total o parcial. Incorpora la totalidad de gastos de registro y gestión por cuenta exclusiva de las entidades bancarias colaboradoras y permite alcanzar un tipo variable euribor + 0,70 mediante vinculaciones de productos, incorporando además la opción del tipo fijo, conforme sendas ofertas de las citadas entidades.

B.3.3. El programa de **Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja** nacido en 2002, comprometió la gestión integral en Logroño, por Convenio de Colaboración de 30 de marzo de 2012. El Programa vigente "Irví cuida tu vivienda" fue aprobado por el Consejo rector de la Entidad en sesión ordinaria celebrada el 21 de diciembre de 2011 y cuenta con la última adaptación de 27 de junio de 2017 que permite un techo de renta mensual de 450 € acorde a la normativa autonómica de ayudas al alquiler. Hoy en día el programa luce la práctica desaparición de la morosidad y el incremento del ahorro medio para los inquilinos, además de las sinergias con las demás áreas de gestión internas y con otras entidades. El programa presta una gestión integral a propietarios e inquilinos; mantiene las ayudas clásicas de garantía de cobro de rentas, ayuda al cuidado y conservación de la vivienda, arbitraje convenido, gratuidad del programa y asesoría jurídica y comercial.

Ambas áreas, Hipoteca Joven y Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja vienen siendo atendidas por nueve trabajadores.

B.3.4. La Adenda nº 3 a la encomienda de gestión vigente atribuye al Instituto la **gestión** derivada de la Adhesión de la CAR al Convenio de 17 de enero de 2013, por el que se crea el **Fondo Social de Vivienda**.

B.3.5. El Instituto también viene gestionando el **Registro de solicitantes de vivienda protegida de la C. A. R.** dentro del ámbito territorial de nuestra Comunidad Autónoma, desde su implantación en 2004, instrumento de gestión que hoy se articula al amparo del Decreto 120/2007, de cinco de octubre (B.O.R. nº 137 de 13 de octubre de 2007), destinando a tal fin dos trabajadores.

B.3.6.- Dentro del Convenio de Colaboración con el Ayuntamiento de Logroño de 30 de marzo de 2012 y su Adenda de 19 de julio de 2012, junto con la Resolución de la Consejería de OO. PP., Pol. Local y Territorial de 22 de junio de 2012, en la línea de lograr la más eficaz labor mediadora entre los afectados por las ejecuciones hipotecarias de su vivienda habitual y las entidades financieras, en todo el territorio de la C. A. R., conducente al cumplimiento del Código de Buenas Prácticas a que se contrae el RDL 6/2012, de 9 de marzo, **el 21 de febrero de 2013 fue creado el Programa prioritario de Mediación integral** para afectados por procedimientos de ejecución hipotecaria de su vivienda habitual, al que hoy día se hallan afectos la Coordinadora de programas de la entidad y hasta catorce trabajadores. En varias

sesiones del Consejo de Administración de la Entidad se da cuenta del volumen de 731 familias atendidas desde febrero de 2013 hasta hoy, con 708 de ellas, que representan un 97 % de los expedientes, con solución hipotecaria definitiva y sin que ninguna familia amparada en el programa haya sufrido lanzamiento de su vivienda habitual.

B.3.7.- IRVI también forma parte de la estructura de la **Red de protección a las personas y familias en situación de vulnerabilidad en La Rioja**, creada en desarrollo del Convenio de Colaboración entre el CGPJ y el Gobierno de La Rioja sobre detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social, de 30 de julio de 2013, con vigencia indefinida.

B.3.8.- Asimismo, en colaboración con la Consejería de adscripción gestionamos el Programa de **arrendamientos especiales** desde la Orden 2/2013, de 11 de abril, hasta la Orden 6/2015, de 19 de mayo, para facilitar el pago de la renta a los inquilinos reduciendo el esfuerzo al 25 % o al 20 % siempre que sus ingresos no rebasen 2,5 veces IPREM. Hasta hoy son cuatro los convenios firmados entre la Consejería de adscripción e Irvi, S. A., estando en tramitación la modificación de la orden para amparar los supuestos justificados de familias vulnerables alquiladas en viviendas no intermediadas por el Instituto. Estas ayudas las gestiona y paga el Instituto por adelantado y, previa fiscalización, son reintegradas anualmente por la Consejería conforme a previsión presupuestaria.

C) ACTUACIONES REALIZADAS POR ÁREAS COMPETENCIALES:

1. En lo que concierne a la **promoción de vivienda protegida** destinada a la venta, son 77 promociones de viviendas de protección pública que contemplan un total de 2.544 viviendas las llevadas a término por el Instituto, de las se detallan las 39 promociones entregadas desde 2003 que suponen **1.355 viviendas con 1.560 adjudicatarios alojados**:

AÑO	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
V.P.O.	92	96	55	14	465	186	298	30	102	-	12	5	-	-

Esta gestión representa un 53,62 % del total absoluto de entregas de vivienda del Instituto en sus veinticinco años de andadura. También merece ser destacado el dato de equidistribución de las viviendas entre la Capital y el resto de municipios de la Comunidad municipios de La Rioja, en una proporción de seis a cuatro, abundando la tipología de viviendas unifamiliares en régimen general. De las promociones entregadas en los últimos años, **69 viviendas están en venta directa** y **18** se hallan alquiladas en la modalidad de opción de compra gratuita.

2. En lo concerniente al **programa de Hipoteca Joven**, desde su inicio en 2003 hasta el 30-6-17 se han aprobado un total de 4.947, de las que han resultado firmadas 4.828 hipotecas, que han supuesto una cantidad absoluta de **préstamo** por importe de **608.021.117 €** respondiendo el perfil del solicitante a un joven de 29 años que asume una hipoteca de unos 126.000 euros a un plazo medio de unos veintinueve años.

AÑO	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
HIPOTECAS APROBADAS	463	331	261	592	786	551	539	661	203	110	86	107	82	117	58

Las **4.828 hipotecas firmadas** en estos catorce años y medio han permitido el alojamiento definitivo en viviendas libres a **7.246 jóvenes** residentes en La Rioja. De donde se desprende que una de cada dos viviendas acogidas a este programa responde a titular individual y la otra resulta adquirida por una pareja joven.

Asimismo, en junio de **2017** hemos abonado el 52,31 % del importe correspondiente a la **tercera anualidad** del programa 2009-2011. Esto son **438.391 €**, que junto a los 399.672 € abonados en 2016, completan el pago total de la ayuda prometida en dicho programa.

3. En cuanto al **programa de Bolsa de Vivienda en Alquiler**, desde 2002 hasta hoy han sido formalizados **3.630 contratos**:

AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 30-6
Viviendas alquiladas	58	100	111	155	164	224	343	299	284	320	369	308	322	246	217	110

La gestión directa por el Instituto acredita un alojamiento real efectivo desde 2009 hasta hoy de 5.397 inquilinos, que sumados al dato del gestor anterior de 2002 a 2008 por ratios -2.103-, arroja un resultado global de **7.500 inquilinos alojados**.

En la última interanualidad el perfil del inquilino responde a una edad de 38 (38,52) años, que satisface una renta mensual de unos 299,73 €.

La renta acumulada del primer semestre de 2017 experimenta una subida sobre la de todo 2016 para situarse en 299,73 €/mes este año, siguiendo la tendencia alcista del mercado general del alquiler, aunque en menor porcentaje. Pese a ello, los alquileres de la bolsa suponen **un ahorro del 45 % sobre la renta de mercado** según datos publicados en los portales inmobiliarios (www.enalquiler.com y www.pisos.com). El perfil de las viviendas responde a viviendas de dos y tres dormitorios, amuebladas y sitas en Logroño. También resulta relevante que a día de hoy nuestra bolsa cuenta con **1041 viviendas alquiladas activas y otras 14 dispuestas al alquiler**.

4. En cuanto al Programa de gestión del **Registro de solicitantes de vivienda protegida** iniciado el último trimestre del año 2.004, arroja el treinta de junio de 2017 un total de 851 unidades convivenciales que demandan vivienda protegida, esto es un descenso del 0,82 % en la demanda de vivienda protegida en un año. La siguiente tabla indica las modalidades de adquisición más demandadas:

Modalidad	Número de unidades convivenciales	Porcentaje representativo
compraventa	164	19,27
alquiler	542	63,69
alquiler con opción de compra	82	9,63
indistintamente en las tres anteriores	6	0,71
alquiler y alquiler con opción de compra	33	3,88
compraventa y alquiler	6	0,71
compraventa y alquiler con opción a compra	18	2,11

688 solicitudes demandan como municipio preferente Logroño, representando el 80,85 % del total. 517 solicitantes inscritos, que representan el 47'04%, son jóvenes de edad inferior a 36 años cumplidos. En cuanto a los ingresos, resulta relevante que 396 de las unidades convivenciales tienen ingresos comprendidos entre 1 y 2'5 veces IPREM, representativo del 46'53 % del total; 125 tienen ingresos comprendidos entre 2'5 y 4'5 IPREM, representativo del 14,69 % del total y 24 tienen ingresos comprendidos entre 4,5 y 6 IPREM, representativo del 2'82 % de dicho total.

5. La colaboración de IRVI en la Red Social de familias más desfavorecidas de nuestra comunidad, en sintonía con el Convenio de Colaboración con el CGPJ de julio 2013 se expresa en los siguientes datos:

Años	2013	2014	2015	2016	2017 30-06
Familias	3	11	45	23	8

6. En cuanto al programa prioritario de Mediación Integral para afectados por procedimientos de ejecución hipotecaria de su vivienda habitual, iniciado el 23 de febrero de 2013, es preciso poner de relieve que ninguna familia que se ha acogido al programa ha sufrido lanzamiento y que **708 familias cuentan ya con una solución habitacional definitiva**, representando el 96,85 % del total de expedientes trabajados conforme al programa. Las soluciones hipotecarias alcanzadas han permitido el reajuste del gasto familiar así como un importante ahorro para las familias más agobiadas por la carga hipotecaria, permitiendo redestinar recursos a necesidades básicas. Los datos expresan:

BALANCE PPM 30/06/2017			
ATENCIONES			889
INCOADOS			855
Archivados-desistidos	73		
Incumplimiento tras estudio documentación	35		
Pendientes documentación	8		
TRABAJADOS SEGÚN PROGRAMA			731
EN TRAMITACION			23 3,15 %
PENDIENTES DE LA ENTIDAD		20	
Reestructuración	8		
Dación	4		
Fondo Social	8		
PENDIENTES DEL JUZGADO-suspensión lanzamiento solicitada		1	
PENDIENTES DEL AFECTADO-estudio pendiente aceptación		1	
PENDIENTES DE IRVI - en estudio		1	
TERMINADOS			708 96,85%
REESTRUCTURACION		331	
Cumpliendo CÓDIGO DE BUENAS PRACTICAS	214		
Sin cumplir CÓDIGO DE BUENAS PRACTICAS	117		
QUITA		1	
DACIONES EN PAGO		84	
Alquiler en vivienda entregada	17		
Alquiler BOLSA	14		
Alquiler en F.SOCIAL	1		
Alquiler en C. BANKIA	2		
Alquiler en otras viviendas	50		
LANZAMIENTOS SUSPENDIDOS		29	
ESTUDIOS HECHOS		132	
ALQUILERES SIN DACION PREVIA		44	
Alquiler temporal en Bolsa	9		
Alquiler Convenio Bankia	6		
Alquiler F. Social	27		
Alquiler otras viviendas con AAEE	2		
F. SOCIAL NO ACEPTADO-NO ARR. ESPECIALES		60	
DENEGACIONES PROPUESTAS CBP		27	
DATOS GLOBALES ARRENDAMIENTOS ESPECIALES			
Concesiones (vigentes)		10	
Importe		65.502,72 €	
Alojados en vivienda de Bolsa		2	
Alojados en viv. Convenio Bankia/F.Social		1	
Alojados otras viviendas		7	
DATOS GLOBALES ALQUILERES VIVIENDAS BOLSA			
Firmados y vigentes en Logroño		13	
Firmados y vigentes resto CAR		3	
Con ayudas municipales		10	
Con ayudas AAEE		4	
DATOS GLOBALES CONVENIO BANKIA			
		PPM	RED SOCIAL
Firmados	25	8	11
Bonificados	11	5	3
En estudio		1	
Libres		1	
			Desahucio alquiler
			10

En conclusión, **en los últimos catorce años**, 30 de junio de 2003 a 30 de junio de 2017, el Instituto ha gestionado **9.813 viviendas**, tanto en régimen de propiedad, protegidas y libres, como en régimen de alquiler, tanto en viviendas propias, como en viviendas de las bolsas de personas físicas y jurídicas, del fondo social, del convenio con Bankia y también en aquéllas objeto de dación.

Esta gestión conjunta ha permitido materializar el mandato constitucional del derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada para **16.306 personas**, de las que 8.806 son propietarios y 7.500 inquilinos.

A este balance hay que añadir las **821 familias** alojadas dentro de los programas de mediación y red social del Instituto desde 2013.

D) ACTUACIONES PREVISTAS PARA 2018

Las actuaciones más importantes **se subdividen en seis capítulos:**

- Promoción de viviendas de protección pública.
- Gestión del derecho de superficie de la Residencia para la 3ª edad de Nájera.
- Programas sociales del Instituto: Hipoteca Joven y Bolsa de Vivienda en Alquiler del Gobierno de La Rioja. Encomienda de gestión del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida en el ámbito territorial de la C. A. R. Programa prioritario de Mediación Integral para afectados por la ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y ayudas para Arrendamientos Especiales. Gestión del Fondo Social Nacional de viviendas de entidades financieras. Gestión del Convenio con Bankia para el alquiler social. Colaboración con la Red Social de familias desfavorecidas de La Rioja y Ventanilla única de vivienda.
- Reintegros por pérdidas acarreadas por la atención de los programas públicos objeto de encomienda de gestión.
- Alquiler con opción de compra.
- Realización de stock inmobiliario.

1.- PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

Según refieren varios indicadores macroeconómicos, ya son varios trimestres consecutivos anunciadores de la recuperación económica general en el subsector vivienda, advirtiéndose una incipiente recuperación de la demanda de compra. Pese al nuevo clima económico, con una ligera subida del precio de la vivienda y del alquiler residencial, aún persisten ciertas rigideces para la obtención del crédito financiero con destino a la promoción inmobiliaria, previsiblemente

hasta tanto se vaya permeabilizando la totalidad del stock de vivienda sin vender. Asimismo, recordamos al respecto la eliminación de las ayudas previstas en el Plan Cuatrienal sectorial 2009/2012 y la próxima expiración del prorrogado Plan estatal 2013-2016, el 31-12-2017. Con la recuperación del consumo y el incremento de la ocupación laboral, la planificación y presupuestación correspondientes del Instituto en este apartado para el nuevo ejercicio, ha de contemplar necesariamente el nuevo Plan de Vivienda Nacional 2018-2021. Irvi mantiene **en venta directa ochenta y siete viviendas** de nueve promociones entregadas en otros tantos municipios riojanos, después de ser agotados los procedimientos selectivos de rigor habilitados para su correspondiente adjudicación. De ellas, tenemos **alquiladas dieciocho**, bajo la peculiar modalidad de alquiler con opción de compra-Irvi.

Sobre la promoción con destino a alquiler social de Las Medranas en Calahorra en suspensión desde el 19 de enero de 2016 por el hallazgo de restos arqueológicos protegidos, se ha consagrado la paralización definitiva por decisión municipal tuitiva de los vestigios hallados, ampliando el catálogo de protección histórico-artística municipal, afectando no sólo al torreón romano sino a los lagares del S. XVII. Realmente existen **dos bienes jurídicos en colisión, dignos de protección**, a saber, la protección integral del patrimonio histórico artístico municipal y la tutela del derecho a la vivienda digna y adecuada de las familias más necesitadas de Calahorra. La salvaguarda de los dos, simultánea e integralmente, resultaba incompatible dentro del convenio de colaboración tripartito, conforme se justificó facultativamente en la sesión de 29 de junio del Consejo de Administración de la entidad. Por ello, la decisión resolutoria, a propuesta municipal, es la **única razonable** para atender ambos bienes en colisión, máxime cuando el Ayuntamiento de Calahorra consideró ampliar la protección arqueológica del torreón y foso romanos, protegiendo los lagares del S. XVII hallados en Las Medranas. Protección que imposibilita proseguir la promoción de viviendas previstas. Por tanto, resuelto el Convenio de Colaboración tripartito de 21-11-2014 suscrito al amparo del Plan Cuatrienal Nacional 2013-16, estamos sustanciando la devolución por IRVI del suelo cedido al Ayto. de Calahorra con **reintegro de las cantidades invertidas a recursos propios en esta promoción, que hasta hoy ascienden a 185.646,42 €**

Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de arbitrar otra cesión de parcela municipal a IRVI para desarrollo promocional de vivienda protegida con destino a la venta en su caso, si el nuevo Plan de Vivienda 2018-2021 así lo contempla.

En cuanto a las partidas que se deriven en concepto de reparaciones de promociones ya ejecutadas, no las contemplamos por estar debidamente cubiertas por las garantías constituídas por los contratistas principales. Irvi, S. A. custodia 1.050.234,96 € en avales depositados.

Sobre las demás promociones que se hallan en fase de proyecto e integración de dominio, promociones en estudio, en municipios donde Irvi tiene suelo en propiedad o proyectos redactados, cuya sustanciación se halla en suspenso por diversas vicisitudes y que, no obstante, contemplan gastos necesarios inherentes al dominio, presupuestamos el coste como promoción en curso:

Municipio	Causa suspensiva	Vvdas. previstas	IBI (€)
ALDEANUEVA DE EBRO 2ª fase	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo en propiedad. PENDIENTE: Quedan por vender 3 unifamiliares de la fase anterior.	6	70
CORERA	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE: Quedan por vender 4 unifamiliares de la fase anterior	6	350
TRICIO	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral.	10	360
CENICERO	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo en propiedad. PENDIENTE de escriturar permuta municipal y demanda registral	15	160
VALVERDE (Pedanía de Cervera del R. A.)	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral	5	560
ANGUIANO	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo en propiedad. PENDIENTE de demanda registral.	4	120
ALFARO FASE 2ª	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral.	4	135
ALFARO FASE 3ª.	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral.	10	265
ALFARO FASE 4ª	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo urbanizado en propiedad PENDIENTE de demanda registral.	40	815
VILLAR DE TORRE	SITUACIÓN JURÍDICA: Suelo municipal pendiente de sustanciar integración de dominio a favor de IRVI. PENDIENTE de demanda registral y de resolución definitiva y firme sobre el incidente con Iberdrola.	8	0
ALBELDA	SITUACIÓN JURÍDICA: Suspendida la redacción de proyectos e integración dominio sobre parcela municipal, por falta de demanda.	15	0
TOTAL		123	2.835 €

Este coste se soporta a recursos propios.

RESUMEN DEL CAPÍTULO 1.

INVERSIÓN PREVISTA en 2018 **2.835,00 €**

INGRESO LAS MEDRANAS CALAHORRA **185.646,42 €**

2. GESTIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE LA RESIDENCIA DE NÁJERA.

Contemplamos aquí el correspondiente reintegro económico que le es en corresponder al Instituto por parte del Gobierno de La Rioja en orden al cumplimiento del Convenio firmado en su día para la construcción de un inmueble destinado a Residencia de Personas Mayores con capacidad para cien personas y Centro de Día para otras treinta, en el término de Peñaescalera del municipio de Nájera. A dicho fin se constituyó un derecho real de superficie a favor de Irvi sobre unas fincas cedidas por el Ayuntamiento de Nájera a la Comunidad Autónoma de la Rioja, actuando como promotor el propio Instituto, obteniendo licencias y permisos, licitando las obras, adjudicándolas, replanteando el suelo, autorizando las certificaciones mensuales de construcción, recibiendo la obra acabada y entregándola a la Consejería de Servicios Sociales para su equipación y **puesta en marcha**, lo que aconteció el **uno de marzo de 2008**. Es en esa fecha en la que se inició la fase de arrendamiento con la C. A. R. Los costes soportados ascendieron a 7.600.000 € por la ejecución de obra además de los de prestación de servicios profesionales, tributos, tasas y otros gastos, habiendo lugar a una renta trimestral a favor del Instituto, actualizada en 2017, por importe de 221.251,80 € trimestrales hasta la expiración del derecho de superficie en septiembre de 2018. Esto hace un cobro total anual de 885.007,20 €.

RESUMEN DEL CAPÍTULO 2.

INGRESOS en 2018 **885.007 €**

3. PROGRAMAS SOCIALES DEL INSTITUTO: HIPOTECA JOVEN, BOLSA DE VIVIENDA EN ALQUILER, BOLSA SOCIAL DE VIVIENDAS DESOCUPADAS DE PERSONAS JURÍDICAS, MEDIACIÓN INTEGRAL, ARRENDAMIENTOS ESPECIALES, FONDO SOCIAL NACIONAL Y GESTIÓN DEL CONVENIO BANKIA. RED SOCIAL Y VENTANILLA ÚNICA DE VIVIENDA.

Contemplamos exclusivamente los gastos derivados de las ayudas directas, a modo de liberalidades, a cargo del Instituto afectas al Programa de Bolsa de Vivienda en alquiler del Gobierno de La Rioja.

El coste del personal adscrito a estos programas satélites del Instituto, se integra en el detalle del apartado II de este documento PAIF por un importe global de 638.977 €, con una variación prácticamente nula del I. P. C. para el ejercicio entrante. A la atención de estos programas sociales se adscriben: la Coordinadora de Programas, la Asesora

jurídica de la entidad, tres jefes de área y ocho administrativos.

3.1. HIPOTECA JOVEN DE LA RIOJA:

El coste de este programa se ciñe a material de oficina, suministros y gasto de personal conforme se expresa en el presupuesto general, sin partida específica para ayudas.

3.2. BOLSA DE VIVIENDA EN ALQUILER DEL GOBIERNO DE LA RIOJA; BOLSA SOCIAL COMPLEMENTARIA DE ENTIDADES FINANCIERAS Y OTRAS PP. JJ.; Y ARRENDAMIENTOS ESPECIALES:

Gasto para ayuda de conservación 2018	25.000 €
Los riesgos de impago de rentas los soporta Irvi durante los tres años de alquiler. Previsto 2018	30.000 €
Adelanto de arrendamientos especiales a reintegrar por Cía.	40.000 €
GASTO TOTAL DE AYUDAS DEL PROGRAMA PARA 2018	95.000 €

El resto del coste programático por material de oficina, suministros y gasto de personal se expresa en el presupuesto general.

3.3. PROGRAMA PRIORITARIO DE MEDIACIÓN INTEGRAL EN MATERIA DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS DE VIVIENDA HABITUAL, GESTIÓN DEL FONDO SOCIAL NACIONAL Y DEL CONVENIO CON BANKIA:

El coste de este programa se ciñe a material de oficina, suministros y gasto de personal conforme se expresa en el presupuesto general, sin partida específica para ayudas.

3.4.- COLABORACIÓN CON LA RED SOCIAL:

El coste de este programa se identifica fundamentalmente con la parte de tiempo invertida en el mismo por la asesoría jurídica de la entidad, contemplada en el presupuesto general.

3.5.- VENTANILLA ÚNICA DE VIVIENDA:

La atención directa por personal del Instituto evita consignación de gasto en este capítulo.

RESUMEN DEL CAPÍTULO 3:

AYUDAS A CARGO DE IRVI PREVISTAS PARA 2018	95.000 €
---	-----------------

4. REINTEGROS POR PÉRDIDAS ACARREADAS POR LOS PROGRAMAS PÚBLICOS ENCOMENDADOS

Los gastos de personal destinado por el Instituto a la gestión de los programas

encomendados, a saber, Hipoteca Joven, Bolsa de Alquiler, Registro de v. p. o. y Ayudas a inquilinos, junto con los importes totales satisfechos por el Instituto a particulares, cuantificados anteriormente como ayudas-liberalidades de los programas satélites, justifican con creces las pérdidas acumuladas de los últimos ejercicios.

Como quiera que cuantos costos y gastos generados por la gestión de personal y ayudas afectas a los programas encomendados han sido soportados por Irví, S. A. con cargo a sus gastos generales (cuenta de explotación), acarreado balances deficitarios, procedería arbitrar los reintegros pertinentes por la Consejería de adscripción conforme a lo acordado por el Consejo de Administración del Instituto en varias sesiones ordinarias y a la encomienda de gestión vigente.

Las pérdidas de los siete últimos ejercicios ascienden a **8.181.738,18 €**, según reflejan las Cuentas Anuales de la entidad debidamente aprobadas, auditadas y fiscalizadas, por lo que procedería contemplar en este Presupuesto de Actuaciones, Inversiones y Financiación para 2018 el reintegro a la entidad de dicho importe, considerándose el correspondiente ingreso. No obstante ello, el resultado auditado de los ejercicios anteriores, desde 2003 a 2009, enjuga estas pérdidas arrojando un beneficio acumulado por importe de: 6.531.730,82 € a fecha de 31 de diciembre de 2016. Por ello, en atención al principio de prudencia contable, no se presupuesta tal reintegro, habida cuenta de que los Fondos Propios de la Entidad al 31-12-2016, ascienden a 12.832.709,73 €. Los gastos de 2018 serán atendidos con los ingresos propios.

PÉRDIDAS DE PROGRAMAS SOCIALES: REINTEGROS EN 2018 **0 €.**

5. PROGRAMA DE ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA DEL INSTITUTO

Contemplamos aquí los ingresos previstos para 2018 de los alquileres hoy formalizados sobre 18 viviendas del Instituto, ubicadas en Haro, Alfaro y Tudelilla, sin perjuicio de los que se formalicen más adelante. También incluimos los dos alquileres formalizados sobre un local en Valdegastea y las oficinas de la entidad en C/ Marqués de San Nicolás y cinco plazas de garaje.

INGRESOS PREVISTOS en 2018 **82.833 €**

6. REALIZACIÓN DE STOCK INMOBILIARIO

La recuperación económica y política confiamos facilite en 2018 la venta de 20 viviendas y 10 unifamiliares del stock inmobiliario del Instituto.

INGRESOS PREVISTOS en 2018 **3.050.000 €**

II. PRESUPUESTO

Al ser la naturaleza jurídica del IRVI, S.A. la de una Sociedad Anónima, se adjunta la previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2.018. Dicha previsión está elaborada en función de los ingresos previstos para ese ejercicio, contemplando como tales los reintegros de **los Capítulos 1, 2, 5 y 6**. Según la realización a totalidad y de la extrapolación de los resultados de los ejercicios anteriores, es posible que haya desviaciones entre la previsión y la cuenta final de pérdidas y ganancias que según ley debe elaborarse una vez concluido el ejercicio 2.018 y antes del 31 de marzo de 2.019.

	DEBE	HABER
B)INGRESOS		3.803.479 €
I)IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO		3.803.479 €
a)Ventas e ingresos		3.803.479 €
II. RESULTADOS FINANCIEROS		
A)GASTOS DE EXPLOTACIÓN	- 3.699.562 €	
I-Aprovisionamientos y ejecución de obra vendida	- 2.772.500 €	
a) Consumo materias primas, ejecución de obra y gastos promociones vendidas	- 2.772.500 €	
III-Gastos de personal	- 638.977 €	
a) Sueldos, salarios y asimilados	- 482.497 €	
b) Seguridad Social a cargo de la empresa	- 156.480 €	
IV-Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	- 25.179 €	
VI- Otros gastos de explotación	- 262.906 €	
a) Servicios exteriores	- 210.160 €	
b) Tributos	- 52.746 €	
I) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN:	103.917 €	
VII- Gastos financieros menos ingresos financieros	- 62.775 €	
III) RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	41.142 €	
Impuesto de sociedades	- 103 €	
VI) RESULTADO DEL EJERCICIO-BENEFICIOS	41.039 €	

Logroño, 17 de julio de 2017
GERENCIA de Irvi, S. A.

Fdo. Carlos Alonso Ledesma.